

# MAJALAH ILMU HUKUM KERTHA WICAKSANA



**The Role Of Law In Indonesian Economic Development**  
Afifah Kusumadara

**Membangun Sistem Hukum Jaminan Fidusia Dalam Persimpangan Jalan**  
Suhariningsih

**Politik Hukum Pemilikan Rumah Susun Di Indonesia**  
I Nyoman Putu Budiarta

**Pengaturan Privatisasi Badan Usaha Milik Negara Pada Pihak Swasta**  
I Ketut Wenten Aryawan Dan Desak Putu Suciwati

**Payung Hukum Pembangunan Pertanian Organik Bali**  
I Gusti Bagus Udayana

**Teori Perubahan Sosial Dalam Dimensi Perubahan Hukum**  
I Ketut Sukadana

**Relasi Kekuasaan Dalam Pemilihan Umum Kepala Daerah**  
Anak Agung Gede Oka Wisnumurti

**Politik Hukum Pemerintahan Desa Dalam Perspektif Filosofis, Yuridis Dan Sosiologis**  
Didik Sukriono

**Otonomi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah**  
I Wayan Arthanaya

**Perizinan Ramah Lingkungan Hidup Untuk Pembangunan Berkelanjutan**  
I Made Arya Utama

**Pengaruh Peraturan Pajak Serta Sikap Wajib Pajak Pada Kepatuhan Wajib Pajak Koperasi Di Kota Denpasar**  
I Ketut Yadnyana Dan Ida Bagus Sudiksa

**Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010**  
I Gusti Ketut Ariawan

**Penyelesaian Di Luar Sistem Peradilan Pidana Terhadap Perbuatan Pidana Yang Diatur Dalam Qanun Aceh**  
Madiasa Ablisar

**Peranan Sumpah Pemutus Sebagai Bukti Dalam Perkara Perdata**  
A.A. Sagung Laksmi Dewi



# DAFTAR ISI

EDITORIAL .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
<b>HUKUM BISNIS DAN KENOTARIATAN</b>	
<b>AFIFAH KUSUMADARA</b>	
The Role Of Law In Indonesian Economic Development .....	101
<b>SUHARININGSIH</b>	
Membangun Sistem Hukum Jaminan Fidusia Dalam Persimpangan Jalan .....	110
<b>I NYOMAN PUTU BUDIARTHA</b>	
Politik Hukum Pemilikan Rumah Susun Di Indonesia .....	121
<b>I KETUT WENTEN ARYAWAN DAN DESAK PUTU SUCIWATI</b>	
Pengaturan Privatisasi Badan Usaha Milik Negara Pada Pihak Swasta .....	132
<b>HUKUM LOKAL</b>	
<b>I GUSTI BAGUS UDAYANA</b>	
Payung Hukum Pembangunan Pertanian Organik Bali .....	144
<b>I KETUT SUKADANA</b>	
Teori Perubahan Sosial Dalam Dimensi Perubahan Hukum .....	154
<b>HUKUM PEMERINTAHAN</b>	
<b>ANAK AGUNG GEDE OKA WISNUMURTI</b>	
Relasi Kekuasaan Dalam Pemilihan Umum Kepala Daerah .....	160
<b>DIDIK SUKRIONO</b>	
Politik Hukum Pemerintahan Desa Dalam Perspektif Filosofis, Yuridis Dan Sosiologis .....	169
<b>I WAYAN ARTHANAYA</b>	
Otonomi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah .....	178
<b>I MADE ARYA UTAMA</b>	
Perizinan Ramah Lingkungan Hidup Untuk Pembangunan Berkelanjutan .....	187
<b>I KETUT YADNYANA DAN IDA BAGUS SUDIKA</b>	
Pengaruh Peraturan Pajak Serta Sikap Wajib Pajak Pada Kepatuhan Wajib Pajak Koperasi Di Kota Denpasar .....	197
<b>HUKUM KEPENGACARAAN</b>	
<b>I GUSTI KETUT ARIAWAN</b>	
Pencegahan Dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 .....	207
<b>MADIASA ABLISAR</b>	
Penyelesaian Di Luar Sistem Peradilan Pidana Terhadap Perbuatan Pidana Yang Diatur Dalam Qanun Aceh .....	217
<b>A.A. SAGUNG LAKSMI DEWI</b>	
Peranan Sumpah Pemutus Sebagai Bukti Dalam Perkara Perdata .....	224
INDEKS PENULIS .....	231
INDEKS SUBYEK .....	232
UCAPAN TERIMA KASIH .....	233
DAFTAR KEGIATAN ILMIAH .....	234
PETUNJUK PENULISAN .....	

# **POLITIK HUKUM PEMILIKAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA**

Oleh :

**I Nyoman Putu Budiarta**

Fakultas Hukum Universitas Warmadewa

Jalan Terompong Nomor 24, Tanjung Bungkak, Denpasar.

Telepon : 081338648407/081239715639, E-mail: [budiarthaputu59@gmail.com](mailto:budiarthaputu59@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Tulisan ini berjudul Politik Hukum Pemilikan Rumah Susun di Indonesia, dengan isu pokok yang dibahas yaitu latar belakang timbulnya kebijaksanaan pemilikan rumah susun dan wujud politik hukum pemilikan rumah susun dalam rangka kepastian hak dan kepastian hukum.

Latar belakang timbulnya kebijaksanaan pemilikan rumah susun adalah dalam rangka : 1) mewujudkan kesejahteraan umum terutama pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi tersedianya tanah sangat terbatas; 2) mewujudkan pemukiman yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungan sesuai tata wilayah. Wujud politik hukum yang diimplementasikan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yaitu adanya pengakuan hak kebendaan baru dalam bentuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dilandasi prinsip perlekatan vertikal disamping prinsip pemisahan horizontal yang utama, prinsip seimbang, selaras dengan lingkungan, prinsip global yang tidak diskriminatif, dan prinsip perlindungan dan kepastian hukum.

**Kata kunci : Politik Hukum, Rumah Susun**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam menempuh harkat dan martabatnya sebagai makhluk sosial. Rumah sebagai tempat hunian dimana orang akan bisa menikmati kebersamaan dengan keluarganya, bahkan beserta anggota masyarakat lainnya dalam satu kesatuan kelompok, dan akan menjadi tolak ukur kesejahteraan dan kemakmuran dari suatu masyarakat. Di Indonesia masalah perumahan adalah sangat kompleks, karena berkaitan dengan bidang hukum, politik, ekonomi, sosial budaya dan hankam, sehingga hakekat dan fungsi perumahan sangat luas dalam kehidupan manusia.

Pada hakekatnya rumah dan perumahan hanya dapat diterima secara baik apabila dikaitkan dengan manusia yang menempatinnya, sehingga rumah merupakan bagian dari pribadi manusia dan kehidupannya. Menyadari akan hakekat dan fungsi rumah tersebut baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas, yakni perumahan dan pemukiman, maka masalah-masalah perumahan dan pemukiman tidak lagi menjadi masalah perseorangan atau kelompok orang saja, tetapi sudah menjadi masalah dalam pembangunan nasional.

Pembangunan nasional mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat, namun demikian masalah perumahan dewasa ini antara lain ditandai oleh adanya keadaan tempat tinggal serta lingkungan yang pada umumnya jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Oleh karena itu dalam setiap tahapan pembangunan, perhatian pemerintah terhadap pembangunan dibidang ini semakin ditingkatkan, sebab hasil pembangunan perumahan langsung menyentuh kebutuhan sebagian besar rakyat Indonesia yang pada umumnya tergolong masyarakat berpendapatan rendah. (Casma Batubara, 1986:3)

Pembangunan perumahan yang telah dirintis oleh pemerintah sejak Pelita I dengan penyiapan konsep kebijaksanaan, sistem kelembagaan dan sistem pembiayaannya baru dapat dilaksanakan secara nyata pembangunannya dalam Pelita II dengan berkesinambungan dan terus ditingkatkan dan dikembangkan jumlahnya sampai saat ini terutama perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Peningkatan pembangunan perumahan tersebut melibatkan berbagai badan pembangunan maupun lembaga keuangan, yaitu : perum PERUMNAS, developer swasta yang tergabung dalam persatuan pengusaha Real Estate Indonesia (REI), Bank Tabungan Negara (BTN) dan PT. Papan Sejahtera. (Siswono Yudohusodo, 1991:151) Dalam Pelita V yang berlandaskan Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) 1988, secara sektoral perumahan dan pemukiman dikelompokkan dalam pembangunan sosial budaya, dengan dasar pikiran bahwa pembangunan pada sektor perumahan dan pemukiman berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat. Atas dasar pemikiran tersebut dan juga mendesaknya kebutuhan masyarakat akan perumahan yang semakin meningkat baik kuantitas maupun kualitasnya, maka peningkatan peran pemerintah dan swasta sangat diperlukan untuk penyediaan dana dan sebagai pemrakarsa dalam pembangunan perumahan.

Dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya dalam pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin meningkat dan sulit dijangkau akibat semakin meningkatnya harga tanah yang dibarengi dengan relatif meningkatnya harga bahan bangunan, maka pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah untuk memiliki rumah melalui kredit pemilikan kapling siap bangun atau kredit pemilikan rumah. Guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan

perumahan tersebut, terutama di wilayah berpenduduk padat dan tersedianya tanah sangat terbatas, pemerintah menempuh jalan dengan melaksanakan pembangunan perumahan menurut sistem Rumah Susun dengan berlandaskan pada Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut UURS) (Andi Hamzah, 1992:27).

Pembangunan Rumah Susun yang padat di kota-kota besar bahkan dalam skala kecil telah mulai diterima sebagai suatu gejala yang wajar sebagai akibat langkanya persediaan tanah yang menyebabkan semakin tidak terkendalinya harga tanah. (Maria S.W. Sumardjono, tanggal 18-28 Juli 1995:1) Berbicara pembangunan Rumah Susun tidak bisa dilepaskan dari permasalahan hukum yang akan muncul, karena itu baik pengadaan dan penataan rumah, maupun pengadaan dan penataan fasilitas penunjang serta hubungan kepemilikan dan hubungan kelembagaan, perlu dilandasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. (C. Djemabut Blaang, 1986:ix). Untuk keperluan itulah UURS diadakan, yang kemudian disusul dengan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaannya.

Sebagai suatu bentuk kepemilikan Rumah Susun yang relatif baru dalam hukum di Indonesia, konsekuensinya akan menimbulkan berbagai masalah. Permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan Rumah Susun diantaranya adalah mengenai kepastian hak atas Satuan Rumah Susun, berikut bagian bersama, dan tanah bersama yang menyertainya yang terpisah dari kepemilikan orang lain dalam satu kesatuan rumah susun, yang tidak bisa dilepaskan dari hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, terutama Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kepastian hak pemilikan satuan rumah susun ini sangat diperlukan kebijakan pengaturannya yang jelas, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka rumusan masalah yang akan menjadi pokok kajian dalam penulisan ini yaitu :

- a. Apa yang melatarbelakangi timbulnya kebijaksanaan pemerintah tentang pemilikan rumah susun.

- b. Bagaimana wujud politik hukum pemilikan rumah susun dalam rangka adanya kepastian hak dan kepastian hukum di Indonesia.

## **II. PEMBAHASAN**

### **2.1 Politik Hukum dalam Pembangunan Hukum Nasional**

#### **2.1.1 Pengertian Politik Hukum dan Politik Hukum Nasional**

Secara estimologi, politik hukum merupakan terjemahan bahasa Indonesia dari istilah bahasa Belanda *rechtspolitik*, dan dari banyak istilah dalam bahasa Inggris, yaitu *politics of law*, *legal policy*, *politic of legislation*, *politic of law development*, *politic and the law*, *political law*, dan *legal politic*. (Nurjaya, I Nyoman, 2008:September) Dengan demikian politik hukum secara singkat berarti kebijaksanaan hukum. (Iman Syankani dan A. Ahsin Thohari, 2007:25)

Dari istilah dan pengertian politik hukum tersebut di atas, nampak masih belum cukup dapat memberikan pemahaman tentang apa itu politik hukum. Oleh karena itu berikut ini secara terminologis akan diuraikan beberapa definisi/pengertian politik hukum dari para ahli yaitu :

##### **a. Satjipto Rahardjo**

Politik hukum didefinisikan sebagai aktivitas memilih dan cara yang hendak dipakai untuk mencapai tujuan sosial dan hukum tertentu dalam masyarakat. (Satjipto Rahardjo, 2006:358)

##### **b. C.F.G. Sunaryati Hartono**

Politik hukum adalah pernyataan kehendak politik dari penyelenggaraan negara mengenai hukum yang diberlakukan, kearah mana dan bagaimana hukum hendak dikembangkan. (C.F.G. Sunaryati Hartono, 1991:1)

##### **c. Moh. Mahfud MD**

Politik hukum mencakup proses pembuatan dan pelaksanaan hukum yang dapat menunjukkan sifat dan ke arah mana hukum akan dibangun dan ditegakkan. (Moh. Mahfud MD, 1998:9)

##### **d. Iman Syaukani dan A.Ahsin Thohari**

Politik hukum adalah kebijakan dasar penyelenggaraan negara dalam bidang hukum yang akan, sedang dan telah berlaku, yang

bersumber dari nilai-nilai yang berlaku di masyarakat untuk mencapai tujuan negara yang dicita-citakan. (Iman Syaukani dan A.Ahsin Thohari, 2007:1-2)

Dari pengertian politik hukum tersebut di atas, maka nampaknya politik hukum itu merupakan kebijaksanaan hukum yang di satu sisi berdimensi hukum yang sedang dan telah berlaku (*ius constitutum*) dan lain sisi berdimensi hukum yang berlaku di masa yang akan datang (*ius constituendum*).

Politik hukum satu negara berbeda dengan politik hukum negara yang lain. Perbedaan itu disebabkan adanya perbedaan latar belakang kesejahteraan, pandangan dunia, sosio-kultural, *political will* dari masing-masing pemerintah. Karena itu politik hukum bersifat lokal dan particular, yaitu hanya berlaku dari dan untuk negara tertentu saja. Namun demikian bukan berarti politik hukum suatu negara mengabaikan realitas dan politik hukum internasional, karena faktor-faktor yang menentukan politik hukum tidak semata-mata ditentukan oleh apa yang dicita-citakan suatu negara atau tergantung pada kehendak pembentuk hukum, praktisi, para teoritis belaka, akan tetapi ikut ditentukan pula oleh kenyataan, serta perkembangan hukum di lain-lain negara serta perkembangan hukum internasional. (C.F.G. Sunaryati Hartono, 1991:1-2)

Perbedaan politik hukum suatu negara tertentu dengan negara lain inilah yang kemudian menimbulkan apa yang disebut dengan Politik Hukum Nasional. Politik Hukum Nasional menurut **Abdul Hakim Garuda Nusantara** dalam **Imam Syaukani dan A. Ahsin Thohari**, yaitu secara arafiah dapat diartikan sebagai kebijakan hukum (*legal policy*) yang hendak diterapkan atau dilaksanakan secara nasional oleh suatu pemerintah negara tertentu. Selanjutnya dikatakan, politik hukum nasional bisa meliputi : (1) pelaksanaan ketentuan hukum yang telah ada secara konsisten, (2) pembangunan hukum yang intinya adalah pembahasan terhadap ketentuan hukum yang telah ada dan yang dianggap usang, dan menciptakan ketentuan hukum baru yang diperlukan untuk memenuhi tuntutan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat; (3) penegasan fungsi lembaga penegak hukum atau pelaksana hukum dan pembinaan anggotanya; dan (4) meningkatkan

kesadaran hukum masyarakat menurut persepsi kelompok elit pengambil kebijakan. (Iman Syankani dan A. Ahsin Thohari, 2007:30-31)

### 2.1.2 Tujuan Politik Hukum Nasional

Menurut **Philippe Nonet** dan **Philip Selznick** dalam **Iman Syaukani** dan **A. Ahsin Thohari**, bahwa tujuan politik hukum nasional adalah menciptakan sebuah sistem hukum nasional yang rasional, transparan, demokratis, otonom, dan responsif terhadap perkembangan aspirasi dan ekspektasi masyarakat, bukan sebuah sistem hukum yang bersifat menindas, ortodok, dan reduksionistik. (Iman Syankani dan A. Ahsin Thohari, 2007:72)

Politik hukum nasional dibentuk dalam rangka mewujudkan tujuan cita-cita idial Negara Republik Indonesia. Karena itu berbicara tujuan politik hukum nasional meliputi dua aspek yang saling berkaitan, yaitu (1) sebagai suatu alat (*tool*) atau sarana dan langkah yang dapat digunakan oleh pemerintah untuk menciptakan suatu **sistem hukum Nasional** yang dikehendaki; dan (2) dengan sistem hukum nasional itu akan dapat diwujudkan **cita-cita bangsa Indonesia**.

#### a. Sistem Hukum Nasional

Sistem hukum nasional (Indonesia) adalah sebuah sistem hukum (meliputi materiil dan formal; pokok dan sektoral)(Teuku Mohammad Radhie, 1997:201-211), yang dibangun berdasarkan idiologi negara Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), serta berlaku di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam membangun sistem hukum nasional pemerintah menetapkan kebijakan untuk memanfaatkan tiga sistem hukum yang eksis (*living law*) di Indonesia sebagai bahan bukannya, yaitu sistem hukum adat, sistem hukum Islam, dan sistem hukum barat (Belanda). (Teuku Mohammad Radhie, 1995:5).

Sampai saat sekarang, kita belum memiliki sistem hukum nasional yang komprehensif, apalagi dikaitkan dengan adanya dua sistem hukum besar yang berpengaruh, yaitu sistem hukum Eropa Continental (*civil law*) dan sistem hukum Anglo (*anglo saxon*). Namun bukan berarti pula bahwa identitas tentang sistem hukum



nasional yang dikehendaki itu tidak turut didiskusikan. Tentang hal ini pemerintah dan para ahli (kalangan kampus) telah banyak membahas dalam berbagai pertemuan baik berskala nasional dan lokal. Dalam kaitan itu **Bernard Arief Sidharta** mengusulkan, tatanan hukum nasional Indonesia harus mengandung ciri :

- 1) Berwawasan kebangsaan dan berwawasan nusantara.
- 2) Mampu mengadopsi kesadaran hukum kelompok etnis, kedaerahan dan keyakinan keagamaan.
- 3) Sejauh mungkin berbentuk tertulis dan terunifikasi.
- 4) Bersifat rasional dan mencakup rasionalitas efisien, rasionalitas kewajaran (*redelijkheid*), rasionalitas kaidah, dan rasionalitas nilai.
- 5) Aturan prosedural yang menjamin transparansi, yang memungkinkan kajian rasional terhadap proses pengambilan putusan oleh pemerintah.
- 6) Responsif terhadap perkembangan aspirasi dan ekspektasi masyarakat. (Bernard Arief Sidharta, 2000:212)

Senada dengan usulan di atas adalah hasil seminar tentang Hukum Nasional di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah dibukukan berjudul Hukum Nasional, merekomendasikan bahwa hukum nasional yang sedang dibangun haruslah :

- 1) Berlandaskan Pancasila (filosofis) dan Undang-Undang Dasar 1945 (konstitusional).
- 2) Berfungsi mengayomi, menciptakan ketertiban sosial, mendukung pelaksanaan pembangunan, dan mengamankan hasil-hasil dari pembangunan. (Artidjo (ed), 287)

Dari beberapa pandangan di atas, sekiranya dapat membantu kita dalam memperkirakan bagaimana sebenarnya sosok sistem hukum nasional dikehendaki. Dalam rangka mewujudkan cita hukum idial itu tentu tidak mudah, diperlukan rumusan yang jelas dari politik hukum nasional dan kinerja yang sistematis dari komponen-komponen sistem hukum yang ada.

b. Cita-cita Bangsa Indonesia

Idialitas sistem hukum nasional itu pada dasarnya adalah dalam rangka membantu terwujudnya keadilan sosial dan

kemakmuran masyarakat, sebagaimana disebutkan dalam Pembukaan UUD 1945 :

- 1) Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
- 2) Memajukan kesejahteraan umum;
- 3) Mencerdaskan kehidupan bangsa;
- 4) Ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Perincian dan konteks praktis dari apa yang tercantum dalam Pembukaan UUD 1945 itu dapat dijumpai pada pasal-pasal yang terdapat dalam konstitusi negara Indonesia tersebut, selain dapat dijumpai pada peraturan perundang-undangan lain yang ada dibawahnya. Misalnya salah satu cara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia, maka Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Artinya secara eksplisit bahwa hukum dalam negara Indonesia secara normatif mempunyai kedudukan yang sangat mendasar dan tertinggi, walaupun secara praktis tidak selamanya demikian. Namun paling tidak dapat memberikan gambaran bahwa posisi politik hukum nasional yang akan, sedang, dan telah diberlakukan di wilayah yurisdiksi Republik Indonesia itu sangatlah penting. Karena baik secara normatif maupun praktis fungsional, penyelenggaraan negara harus menjadikan politik hukum nasional sebagai acuan pertama dan utama dalam proses penentuan nilai-nilai, penetapan, pembentukan, dan pengembangan hukum di Indonesia. Mengabaikannya atau tidak menganggapnya sebagai sesuatu yang penting dan berpengaruh dapat mengakibatkan fatal bagi pencapaian akselerasi pembentukan sistem hukum nasional. (Iman Syankani dan A. Ahsin Thohari, 2007:82-83)

Dari tujuan politik hukum sebagai terurai di atas dapat dikatakan bahwa cermin politik hukum nasional dapat dilihat pada politik pembangunan hukum nasional dan dapat juga teraplikasi dalam bentuk perundang-undangan yang bersifat praktis.

Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa politik hukum tercermin dalam (1) politik pembangunan hukum (nasional) yang mencakup pembentukan hukum (*law making*), pelaksanaan hukum (*law implementation/application*), dan penegakan hukum (*law*

*enforcement*); (2) politik hukum yang tercermin dalam produk hukum. (Nurjaya I Nyoman, 2008:3)

### **2.1.3 Politik Pembangunan Hukum Nasional**

Tidak bisa dipungkiri bahwa hukum merupakan produk politik. Karena hukum dapat dikatakan sebagai formalisasi dan kritalisasi dari kehendak dan kekuatan politik yang saling berinteraksi dan bersaing. Jadi hukum (paritif) itu merupakan *output* dari sistem politik yang berlaku. (Bintan Regen Saragih, 2006:39)

Di saat kelompok kepentingan adalah mayoritas tunggal dan berpandangan bahwa hukum itu alat rekayasa sosial, kelompok tersebut akan selalu menjadikan kebijaksanaan publik terwujud dalam peraturan untuk pengendalian sosial. Tetapi jika kelompok kepentingan itu terdiri dari beberapa kelompok yang saling bergantung dan membutuhkan, maka kebijakan publik yang terwujud dalam peraturan atau hukum adalah hasil kesepakatan dari proses kompromi dan tawar menawar. Dari asumsi ini, maka jelas hukum adalah produk politik dan politik itu sama dengan kepentingan. (HM. Wahyudi Husein dan H. Hufron, 2008:7)

Konfigurasi politik suatu negara akan melahirkan produk hukum tertentu dan juga menentukan karakter dan tipe hukumnya. Artinya konfigurasi politik menentukan (1) tipe dan karakter hukum yang dibuat, (2) substansi hukum yang diatur, dan (3) pelaksanaan dan penegakan hukum. Jika konfigurasi politik negara "demokrasi" maka akan melahirkan produk hukum yang responsif. Sebaliknya konfigurasi politik negara "otoriter" akan melahirkan produk hukum yang ortodok/konservatif. (Oh Mahfud MD, 1994:79-80) Namun demikian, pandangan ini tidak selamanya benar. Karena dalam bidang-bidang hukum yang sangat sensitif, seperti perkawinan, waris, keluarga. Asumsi ini amat sulit diterapkan. Tetapi dalam bidang pemerintahan, bisnis, ekonomi pandangan tersebut sangat relevan.

Politik pembangunan hukum nasional merupakan pernyataan kehendak politik dari penyelenggaraan negara (legislatif, eksekutif, dan yudikatif) mengenai hukum yang hendak dibangun, dilaksanakan, diberlakukan, dan ditegakkan secara nasional, bagi seluruh rakyat dalam teritori negara untuk mendukung dan mengamankan

implementasi kebijakan pembangunan nasional. Politik pembangunan hukum nasional tercermin dalam peraturan perundang-undangan, yaitu :

- 1) UUD 1945
- 2) Garis-garis Besar Haluan Negara/GBHN (Ketap MPR-RI No. IV/MPR/1999).
- 3) Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004 (UU No. 25 Tahun 2000).
- 4) Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (UU No. 25 Tahun 2004).
- 5) Rencana Pembangunan Jangka Panjang/RPJM Nasional Tahun 2005 – 2025 Undang-Undang No. 17 Tahun 2007.
- 6) Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional Tahun 2005 – 2009 (Peraturan Presiden No. 7 Tahun 2005).

## **2.2 Pengaturan Pemilikan Satuan Rumah Susun**

### **2.2.1 Latar Belakang Kebijaksanaan Pemilikan Satuan Rumah Susun**

Dalam UURS pada bagian konsideran dan penjelasan umum dapat diketahui latar belakang kebijaksanaan pemilikan satuan rumah susun sebagai implikasi bagi politik pembangunan hukum nasional. Pada konsideran menimbang UURS ditentukan :

1. Bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan GBHN, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.
2. Bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki

secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Selanjutnya pada penjelasan umum UURS dapat diketahui bahwa untuk mencapai tujuan pembangunan nasional, salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Disamping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka memantapkan ketahanan nasional. Dari hal-hal tersebut di atas jelas bahwa perumahan merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.

Oleh karena itu sebagaimana diamanatkan GBHN, pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah, dan terpadu, oleh Pemerintah Pusat, Daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat. Pembangunan perumahan yang telah dirintis sejak Pelita I perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan



dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya. Pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan membuktikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

Dengan UURS, diciptakan dasar hukum hak milik atas susunan rumah susun, yang meliputi :

- a. Hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. Hak bersama atas benda-benda;
- d. Hak bersama atas tanah.

Yang semuanya merupakan satu-kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

### **2.2.2 Kebijakan Hukum Pemilikan Satuan Rumah Susun**

Di daerah perkotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya merupakan suatu yang tidak bisa dipungkiri dan memerlukan dorongan serta dukungan semua komponen masyarakat dalam pelaksanaannya.

Pengertian rumah susun yang dimaksud adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah ada bagian-bagian dari bangunan tersebut serta benda bersama

dan tanah bersama yang diatasnya didirikan rumah susun, yang karena sifatnya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.(A.P. Parlindungan, 1997:90)

Demikian halnya yang dimaksud rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UURS, yaitu :

”Rumah susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

Dari pengertian di atas jelas kiranya bahwa rumah susun dalam UURS menunjukkan konsep *condominium*, yang suatu bentuk pemilikan yang melibatkan dari seseorang pemilik bangunan atau pemilikan bersama. Disamping itu juga dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah, yang disebut ”apartemen”. (Maria SW. Sumardjono, 1995:2)

Didalam Pasal 1 angka 2 UURS ditentukan bahwa :

”Satuan rumah susun” adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Sebagai pandangan kata satuan rumah susun yaitu apartemen sebagaimana tersebut di atas, dalam bahasa Belanda disebut *Appartemen*, kadang-kadang juga *Apartment*, bahasa Inggris *apartment*, bahasa Perancis *Appartement*, yang berarti bagian dari tempat berdiam atau tempat tinggal atau kamar, ruang/bilik. (Komar Andasasmita, 1983:7) Sedangkan hak milik antara satuan rumah susun ditentukan pada Pasal 8 ayat (2) UURS, yaitu :

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.

Selanjutnya pada ayat (3) Pasal UURS ditentukan :

Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama,

tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Kemudian pada ayat (4) ditentukan :

Hak atas bagian bersama, benda bersama dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama.

Dengan demikian dapat dikatakan UURS memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari hak perseorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satu kesatuan yang bersangkutan.

Konsep dasar yang melandasi hak milik atas satuan rumah susun itu sendiri berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum, suatu benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah "pemiilkan bersama". (Arie S. Hutagalung, 1998:9)

Pemisahan rumah susun atas satuan-satuan yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana tersebut di atas, menurut ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988, wajib dilakukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun yaitu dengan membuat akte pemisahan, seperti yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kepala BPN) Nomor 2 Tahun 1989, yang akan dipakai dasar penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. (Andi Hamzah, 1992:37)

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) UURS. Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat (2) ditentukan :

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :

1. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas hak tanah bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

2. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
3. Peralatan mengenai besarnya bagian-bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud Pasal 9 ayat (2) di atas adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah dinyatakan tidak berlaku dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam PP No. 24 Tahun 1997 antara lain dinyatakan, bahwa hak milik atas satuan rumah susun harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah Setempat (Pasal 9), dengan dasar pendaftaran dibuktikan dengan akte pemisahan (Pasal 23d), untuk memperoleh bukti hak milik, yaitu sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

Dengan demikian kepastian hak pemilikan satuan rumah susun menjadi jelas dan ada kepastian hukum bagi pemilik atau pemegang haknya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Di dalam Pasal 8 ayat (1) UURS, diatur kepemilikan satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini berarti bahwa apabila pemilikan dilakukan oleh orang perseorangan, maka yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama seperti yang diatur dalam Pasal 21, 36, 42 UUPA. Sedangkan untuk badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah milik bersama adalah badan hukum-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, diantaranya adalah bank-bank yang didirikan oleh negara, badan-badan sosial dan keagamaan, serta Koperasi Pertanian yang memenuhi syarat.

Pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing juga dapat dimungkinkan, khususnya satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai yang nantinya menjadi hak bersama atas tanah hak pakai. Hak pakai atas tanah yang dimaksud adalah hak pakai atas tanah negara. (Sudargo Gautama dan Ellyda T Soetiyarto, 1997:78) Hal ini dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996,

tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu pada Pasal 39e telah diatur kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki hak pakai. Demikian juga Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, lebih menegaskan bahwa orang asing dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara sebagaimana ketentuan Pasal 2 angka 2.

Berkaitan dengan tanah dimana rumah susun itu dibangun, maka dalam Pasal 7 ayat (1) UURS ditentukan :

Rumah susun hanya dapat dibangun atas Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan Perundang – undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam ayat (2) ditentukan :

Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai/dengan Hak Pengelolaan, wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dari penjelasan Pasal 7 ayat (1) dapat dikatakan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah sesuai dengan UUPA dan juga PP No. 40 Tahun 1996. Dan dari penjelasan Pasal 7 ayat (2) diketahui, bahwa jika rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, maka penyelenggaraan pembangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan memperoleh status Hak Guna Bangunan. Pemberian Status Hak Guna Bangunan tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi atau memberikan perlindungan hukum bagi para pembeli atau pemilik satuan-satuan rumah susun tersebut.

Dari uraian tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa politik hukum (kebijaksanaan hukum) pemilikan satuan rumah susun di Indonesia dapat dilihat di dalam produk hukum yang berlaku terutama di dalam



UURS. Kalau dicermati secara lebih seksama di dalam konsideran dan Penjelasan Umum UURS dapat diketahui bahwa ada beberapa faktor atau hal yang melatarbelakangi pemerintah melakukan kebijaksanaan hukum memberikan pembangunan rumah susun yang nota bene mengikuti kepemilikan atas satuan rumah susun adalah :

- 1) Mewujudkan kesejahteraan umum melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat terutama di daerah-daerah perkotaan yang berpenduduk padat, tetapi hanya tersedia luas tanah yang sangat terbatas.
- 2) Mewujudkan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Latar belakang kebijaksanaan di atas jelas merupakan apresiasi atau implementasi wujud politik hukum bagi kepemilikan satuan rumah susun.

Selanjutnya kalau kita cermati pasal-pasal dalam UURS itu sendiri antara lain Pasal 1 ayat (1) dan (2) tercermin politik hukum dalam wujud pengakuan hak kebendaan yang baru yaitu Hak Milik Satuan Rumah Susun yang disatu sisi mencakup hak perseorangan dan di lain sisi adanya hak bersama sebagai satu kesatuan hak. Hal ini dipertegas lagi dalam Pasal 8 UURS. Dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 8 tersebut juga dapat diketahui bahwa Hak Milik Satuan Rumah Susun dilandasi oleh asas/prinsip hukum pemisahan horisontal disatu sisi dan prinsip perlekatan vertikal di sisi lain. Karena satuan rumah susun dapat dipisahkan dari rumah susun itu sendiri sebagai induknya dan sebagai satuan rumah susun yang tidak bisa terpisahkan atau satu kesatuan dengan tanah bersama. Hal ini tentu merupakan eksepsi dari asas pemisahan horisontal dalam UUPA, dan juga dengan mengadopsi asas perlekatan vertikal di dalam hukum barat (BW).

Kebijaksanaan hukum pemilikan satuan rumah susun juga menganut prinsip ekonomi global dan tidak diskriminatif, karena memberi hak kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah. Hak pakai atas tanah negara. Hal ini tidak bertentangan dengan prinsip kepemilikan hak atas tanah yang diatur UUPA. Di sini ada peluang

bagi kemungkinan investasi asing di Indonesia, sebagaimana diatur Pasal 7 ayat (1) dan PP No. 41 Tahun 1996 Pasal 2 angka 2.

Wujud politik hukum yang juga diatur dalam pemilikan satuan rumah susun yang tidak kalah pentingnya bagi penghuni (pembeli/pemilik) adalah adanya perlindungan hukum melalui adanya kepastian hak dan kepastian hukum atas satuan rumah susun yaitu bahwa satuan rumah susun dapat dihaki (menjadi obyek hak), yaitu hak milik. Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepastian hukum kepemilikannya dengan bukti sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, dengan terlebih dahulu mendaftarkan di Badan Pertanahan setempat berdasar Akte Pemisahan. Kepastian hukum ini jelas dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya, sebagaimana diatur Pasal 9 UURS.

Satu hal yang perlu dikritisi dalam kebijaksanaan pengaturan rumah susun (satuan rumah susun) dalam perspektif otonomi daerah perlu ada penegasan pengaturan secara eksplisit bagi daerah yang hendak mengembangkan pemukiman penduduk dengan rumah susun agar menuangkan lebih dahulu pengaturannya di dalam Peraturan Daerah (Perda) dengan substansi bahwa rumah susun dapat dibangun disesuaikan dengan keadaan sosial budaya, religi dan lingkungan atau tata ruang daerah yang bersangkutan. Sehingga pengembangan rumah susun di daerah tidak menimbulkan masalah hukum, tetapi dapat diterima oleh masyarakat dan lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

### **III. SIMPULAN DAN SARAN**

#### **1. Simpulan**

Dari uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diberikan kesimpulan :

1. Yang melatarbelakangi timbulnya kebijaksanaan pemilikan satuan rumah susun adalah, (1) dalam rangka mewujudkan kesejahteraan umum, terutama pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan di daerah-daerah yang berpenduduk padat, tetapi tersedianya tanah sangat terbatas, dan (2) untuk menunjukkan pemukiman yang lengkap seimbang dan serasi dengan lingkungan sesuai tata wilayah, tata kota, serta tata guna tanah yang berdaya dan berhasil guna.

2. Wujud politik hukum yang dapat diimplementasikan dalam UURS antara lain, yaitu : 1) adanya pengakuan hak kebendaan baru berupa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, 2) adanya pembaharuan asas dengan mengakui asas perlekatan vertikal disamping asas pemisahan horizontal yang utama, 3) pengakuan prinsip yang berkepribadian Indonesia yaitu seimbang, selaras dengan lingkungan, 4) pengakuan prinsip global yang tidak diskriminatif, dan 5) adanya prinsip perlindungan dan kepastian hukum. Kepastian hak yang diberikan dengan hak milik satuan rumah susun akan memiliki kepastian hukum bilamana telah ada sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan cara melakukan pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Negara setempat berdasarkan Akte Pemisahan. Dengan sertifikat tersebut cukup memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

## **2. Saran**

1. Agar tercipta tatanan kehidupan yang berkepribadian Indonesia, maka dalam setiap pembangunan rumah susun disamping lengkap seimbang dan selaras dengan lingkungan, juga harus disesuaikan dengan kondisi sosial budaya daerah di mana rumah susun itu dibangun.
2. Kebijakan pengaturan rumah susun/satuan rumah susun di daerah perlu diatur secara lebih komprehensif melalui Perda yang disesuaikan dengan kebutuhan tata ruang daerah.

## **IV. DAFTAR PUSTAKA**

- A.P. Parlindungan, 1997, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.
- Andi Hamzah, et.al., 1992, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Arie S. Hutagalung, 1998, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fak. Hukum UI, Jakarta.
- Artidjo Alkostar (ed), 1997, *Identitas Hukum Nasional*, Fak. Hukum, UII, Yogyakarta.
- Bintan Regen Saragih, 2006, *Politik Hukum*, CV. Utomo, Bandung.
- Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum, Sebuah Penelitian tentang Fondasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- C. Djemabut Blaang, 1997, *Perumahan dan Pemukiman, Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.

- C.F.G. Sunaryati Hartono, 1991, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung.
- H.M. Wahyudi Husein dan H. Hufron, 2008, *Hukum, Politik, dan Kepentingan*, Laks Bang Pressindo, Yogyakarta.
- Iman Syauckani dan A. Ahsin Thohari, 2007, *Dasar-dasar Politik Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Jimly Asshiddiqie, 1995, *Pembaharuan Hukum Pidana Indonesia*, Angkasa, Bandung.
- Komar Andasasmita, 1983, *Hukum Apartemen*, Ikatan Notaris Indonesia Komisaris Daerah Jawa Barat, Bandung.
- Maria SW. Sumardjono, 1995, *Pembangunan Rumah Susun dan Berbagai Permasalahannya*, Makalah, Disampaikan Pada Penataran Dosen Hakim Perdata Perguruan Tinggi Seluruh Indonesia di Fakultas Hukum Untag Semarang tanggal 18 – 28 Juli 1995.
- Nurjaya, I Nyoman, 2008, *Politik Hukum*, Makalah/Hand Out Materi Program Pengayaan Materi (PPM) Pada Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum Kerjasama Unibraw dan Unud, Bulan September 2008, di Denpasar.
- Moh. Mahfud MD, 1998, *Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*, Gema Media, Yogyakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Cet 6, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Siswono Yudhohusodo, et.al, 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPOL, Jakarta.
- Sudargo Gautama dan Ellyda T Soetiyarto, 1997, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (1996) tentang Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai, Hak Tanggungan, Rumah Tinggal Untuk Orang Asing, dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung.